

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 20 日

函館地方裁判所民事部

裁判所書記官 赤 川 隆

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 8 年 9 月 8 日から 令和 8 年 9 月 15 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 9 月 18 日 午前 10 時 00 分 函館地方裁判所開札場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 8 年 10 月 8 日 午前 9 時 20 分 函館地方裁判所民事部
特別売却 実施期間	令和 8 年 9 月 25 日から 令和 8 年 9 月 28 日まで	
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行, 損害保険会社, 農林中央金庫, 商工組合中央金庫, 全国を地区とする信用金庫連合会, 信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。	
買受申出の資格の 制限 (民事執行規則 33 条)	☆印を付した物件は農地であるので, 権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り, 買受申出をすることができます。	
一般の閲覧に供するため, 物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 8 年 8 月 20 日から当裁判所記録閲覧謄写室に備え置きます。		

物 件 目 録

1 所 在 二海郡八雲町東雲町
地 番 6 番 3 0
地 目 宅地
地 積 1 7 9 . 0 3 平方メートル

2 所 在 二海郡八雲町東雲町 6 番地 3 0

家屋 番号 6 番 3 0

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 7 0 . 4 7 平方メートル
2 階 3 5 . 6 4 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 7 0 . 4 7 平方メートル
2 階 約 3 8 . 7 9 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 2 8 日

函館地方裁判所民事部

裁判所書記官 赤 川 隆

1 不動産の表示

【物件番号 1, 2】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号 1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 2】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」を御覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。

物 件 目 録

- 1 所 在 二海郡八雲町東雲町
地 番 6 番 3 0
地 目 宅地
地 積 1 7 9 . 0 3 平方メートル
- 2 所 在 二海郡八雲町東雲町 6 番地 3 0
家屋 番号 6 番 3 0
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 7 0 . 4 7 平方メートル
2 階 3 5 . 6 4 平方メートル
(現況)
床 面 積 1 階 7 0 . 4 7 平方メートル
2 階 約 3 8 . 7 9 平方メートル

令和8年(ヌ)第4号
令和8年4月10日受理
令和8年6月8日提出

現況調査報告書

函館地方裁判所

執行官 板倉 照 美

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|--------------------|------------------|
| 1 | 所 在 | 二海郡八雲町東雲町 | |
| | 地 番 | 6 番 3 0 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1 7 9 . 0 3 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 二海郡八雲町東雲町 6 番地 3 0 | |
| | 家屋 番号 | 6 番 3 0 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 7 0 . 4 7 平方メートル |
| | | 2 階 | 3 5 . 6 4 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	二海郡八雲町東雲町6番地30			
土地	物件1			
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）			
形状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐			
占有者及び占有状況	☒ 債務者（土地所有者） ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり			
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）			
その他の事項	「その他の事項」のとおり			
建物	物件2			
種類、構造及び床面積の概略	☐ 公簿上の記載とほぼ同一である ☒ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：1階 70.47平方メートル 2階 約38.79平方メートル			
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類： 構造： 床面積：			
占有者及び占有状況	☒ 債務者（建物所有者） ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり			
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）			
その他の事項	「その他の事項」のとおり			
執行官保管の仮処分	☒ ない { 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 ☐ ある { 保管開始日 令和 年 月 日			
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

■土地について

- 1 本件土地は、ほぼ平坦であり、東側隣接地（地番6番5）の未舗装私道（位置指定道路）に等高に接している。
- 2 本件土地の北西側角に境界標あり。その他の境界標は確認することができなかった。本件土地の正確な位置及び形状等は、専門家による調査を要する。
- 3 玄関及び洋室1の東側の引き戸の前面と、居間の掃き出し窓の前にコンクリートのたたきがある。
- 4 本件土地の南東側に犬小屋がある。

■建物について

- 1 本件建物は、経年による損傷が見られる。2階洋室4の換気口が破損している。
- 2 1階の玄関ホール、居間、洋室1、洋室2、2階洋室4は、床が張り替えられており、一部壁紙も張り替えられている。
- 3 北東側の1階洋室1は、東側の引き戸による入口から直接出入りできる造りだったが、壁（仕切り）が造作され、洋室1の東側は風除室様となっている。
- 4 洋室2の北東側が納戸とつながって一体利用されている。
- 5 2階屋根裏部屋は、天井高がある部分（約3.15平方メートル）について増築扱いとする。
- 6 2階西側にベランダがあるが、柵が取り除かれている。
- 7 室内で犬を飼っている。
- 8 債務者所有の仮設物置（約12.19平方メートル）あり

以 上

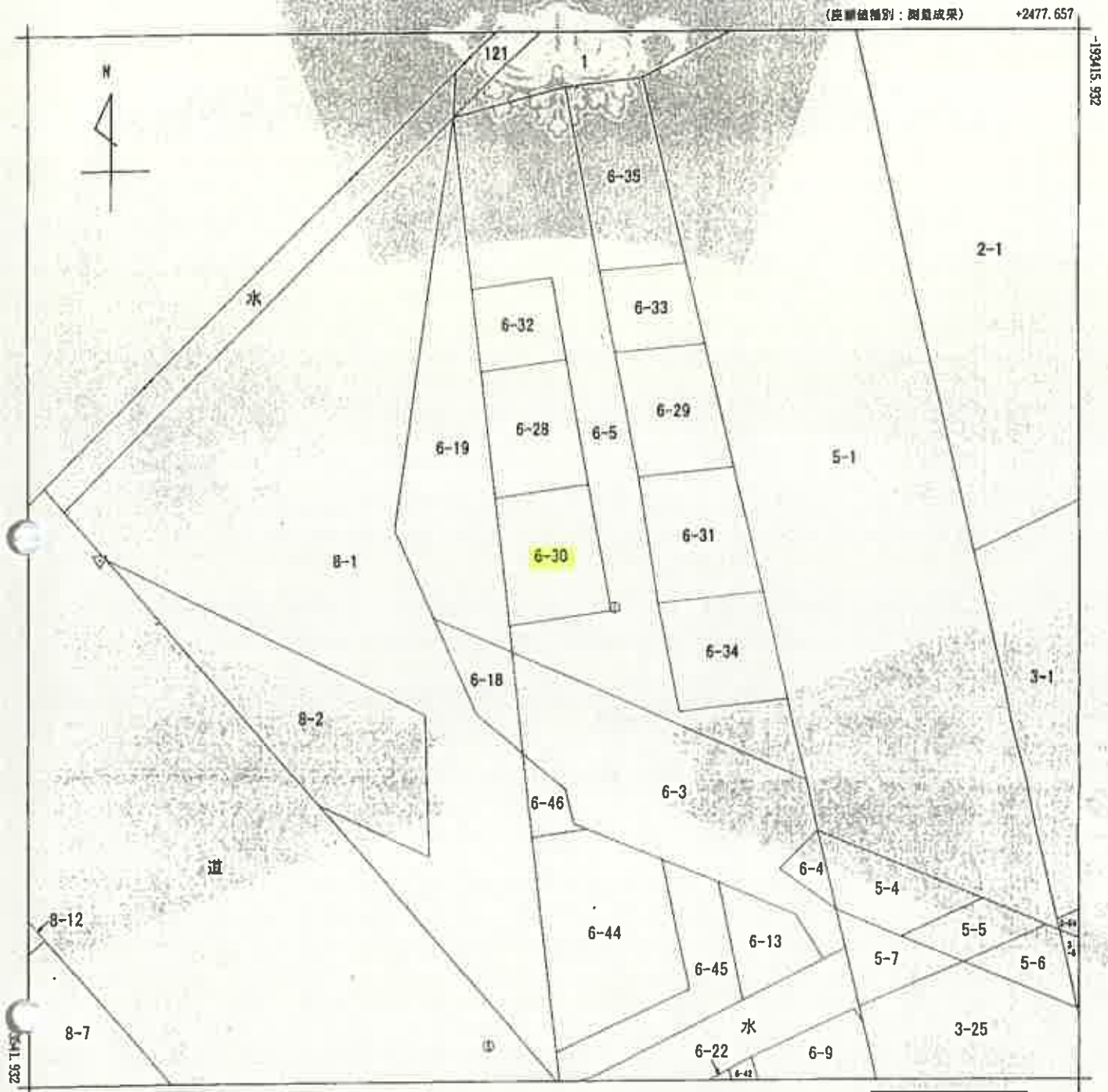
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者（土地建物所有者）の妻	1 本件建物は、3年ほど前に床や壁などの修繕を行った。 2 室内で、外で飼っている犬とは別の犬を飼っている。 以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年 4月17日 (金) 15:50 — 15:53	八雲町役場	固定資産税課税資料(建物図面)申請
8年 4月17日 (金) 16:00 — 16:02	物件所在地	占有調査(同居者に通知書交付)、写真撮影(外観)
8年 4月17日 (金) 16:15 — 16:35	函館地方法務局八雲支局	全部事項証明書申請、取得
8年 4月22日 (水) 14:00 — 14:05	物件所在地	占有調査(不在)、期日通知書を差置
8年 5月 8日 (金) 12:30 — 13:20	物件所在地	立入調査(債務者及び債務者の妻と面談)、評価人同行、写真撮影
年 月 日 () : — :		
年 月 日 () : — :		
(特記事項) ■ 令和8年5月8日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 □ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 □ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 □		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



地番区域見出
東雲町

請求部	所 在	二海郡八雲町東雲町					地 番	6番30		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	X 1	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)	平成8年7月15日			補記事項	

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。
(函館地方法務局八雲支局管轄)
令和8年3月3日
東京法務局

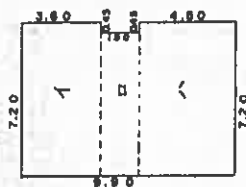
本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

CU3795 各階平面図

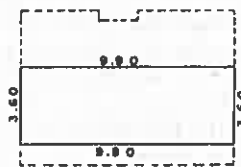
建物図面
各階平面図

家屋番号 6-30

建物の所在 山形県八雲町東雲町6番地30



1 階
1 $7.20 \times 3.60 = 25.9200$
□ $6.75 \times 1.80 = 12.1500$
ハ $7.20 \times 4.50 = 32.4000$
合 計 70.4700
床面積 70.47 m²



2 階
 $9.90 \times 3.60 = 35.6400$
床面積 35.64 m²

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

(日図規 2)

昭和59年12月16日

作製者

申請人

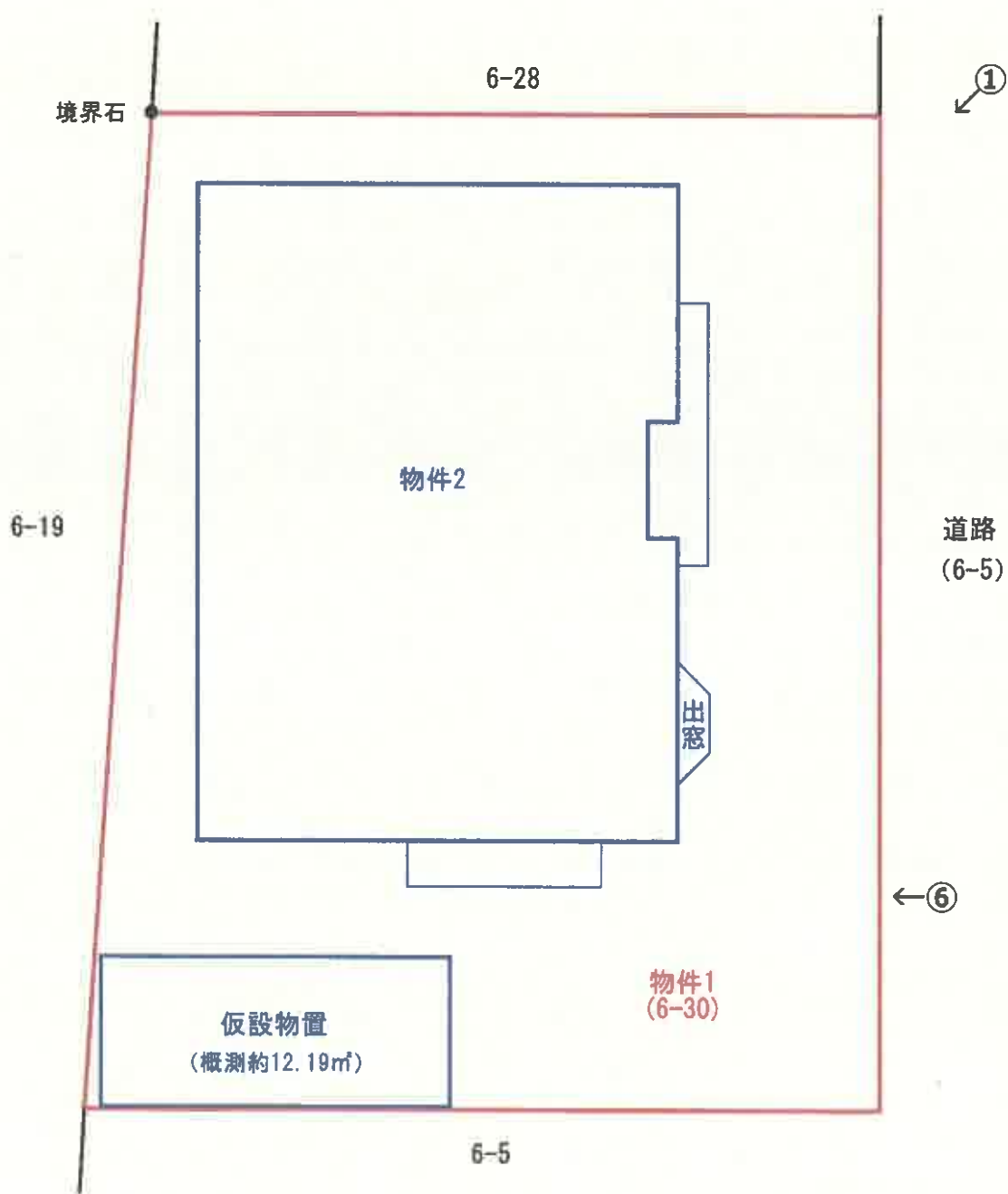
縮尺 1/250

縮尺 1/500

(日本士地家屋調査士会連合会用紙)

(日図規 2)

土地建物位置関係図



←○ 写真番号・撮影方向

間取図

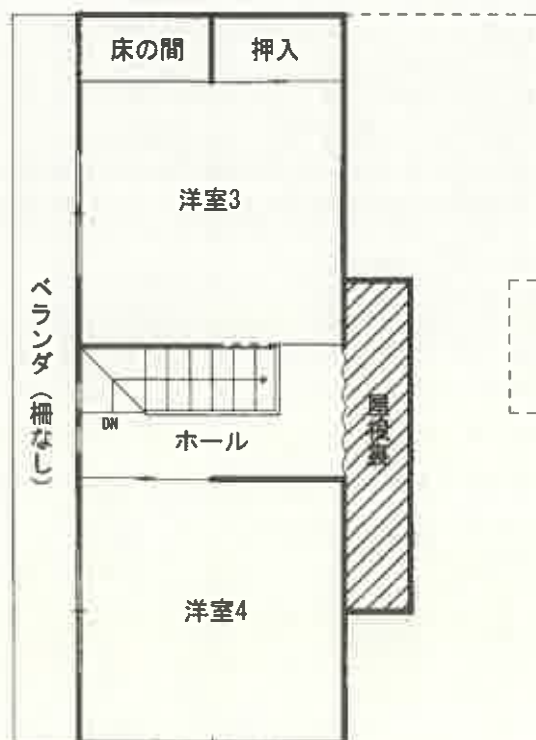


1 階



←○ 写真番号・撮影方向

2 階



/// 増築部分
(概測約3.15㎡)

①



②



③



④



⑤



⑥



令和8年(又)第4号
令和8年5月8日現地調査
令和8年5月15日評価

函館地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
宮 達 隆 行

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1,420,000 円	
物件番号	内 訳 価 格
1	金 490,000 円
2	金 930,000 円

- ① 一括価格は、受命物件の各不動産について、一括売却(民事執行法61条本文)を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- ② 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③ 物件1の土地の内訳価格は、物件2の建物のための敷地利用権価格を控除した価格であり、物件2の価格は当該敷地利用権付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約(売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは、物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等)等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については考慮していない。
- 3 現地での物件調査は目視可能な部分に限定され、物件に関する情報提供の内容も、民事執行法58条4項に定める場合を除いて公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地目 地積	二海郡八雲町東雲町 6番30 宅地 179.03㎡	同左
2	所 家屋番号 種 類 構造 床面積	二海郡八雲町東雲町 6番地30 6番30 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 70.47㎡ 2階 35.64㎡	仮設物置あり 現況床面積 2階概測 約 38.79㎡
番号	特記事項		
	特になし		

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等 (物件1)

位 置 ・ 交 通	JR函館本線「八雲」駅の北東方道路距離約840m、バス停「八雲」の北東方道路距離約110mに位置する。 (別添位置図参照)	
付 近 の 状 況	国道背後に一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都 市 計 画 区 分 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	市街化区域 準住居地域 60 % 200 % 無 —
画 地 条 件 (形 状 等)	東側間口15m、奥行12mのほぼ長方形の中間画地である。面積は公簿面積とほぼ同じ。道路面及び各隣接地とは概ね等高、画地内はほぼ平坦である。	
接 面 道 路	受命土地は、東側が幅員6mの未舗装私道(位置指定道路)に接面している。(建築基準法第42条1項5号道路)	
土地の利用状況及び 隣 地 の 状 況 等	本件建物の敷地として利用されている。 目的外建物: 無	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 : 有 ガ ス 配 管 : 無 下 水 道 : 有	
特 記 事 項	境界石は1ヵ所を確認。歩測概測した結果、ほぼ登記どおりと把握される。 (正確には専門家の測量を要する) 受命物件の土地については、目視可能な範囲での実地調査、公開資料などによる土地利用状況についての調査などを行ったが、これら評価人における通常の調査の範囲内においては、地下埋蔵物、土壌汚染等の可能性は確認できなかった。よって、直ちに価格へ多大な影響を及ぼす状況ではないと判断し、当該事項については不明のまま、価格形成要因から除外して評価を行う。存否の確認には専門家による調査を要する。 対象地については周知の埋蔵文化財包蔵地には該当していない。(北海道教育委員会埋蔵文化財包蔵地情報提供サービスにより確認。)	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主たる建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）：昭和59年9月10日新築 経 過 年 数 ： 41 年 経済的残存耐用年数： 9 年
仕 様	構 造：木造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：サイディング 内 壁：ビニールクロスほか 天 井：ビニールクロスほか 床：フローリングほか 設 備：電気、給排水設備、給湯設備ほか
床面積（現況）	延床面積は約 109.26 m ² 増改築：有
現況用途等	階 層：第3項目的物件欄記載のとおり 現況用途：第3項目的物件欄記載のとおり 間 取：4DK＋納戸＋屋根裏
品 等	やや劣る
保守管理の状況	やや劣る
建物の利用状況	所有者が居住し占有している。～詳細は現況調査報告書参照
特 記 事 項	3年ほど前に1階床の一部他を張り替えている。新築後約41年経過の木造住宅で、経年相応の汚損等のほか、2階洋室の換気扇に破損が見られる。建物の管理状態はやや劣るものと判断される。室内で犬を飼っている。 敷地内に本件所有者のものと思われる仮設物置（概測約12.19m ² ）がある。～別添土地建物位置関係図参照 当該建物は建築確認申請がなされているが、工事完了検査は未了とのことである。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 土地

受命物件の更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差率 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 補正率 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
1	9,000	1.00	179.03	0.90	1,450,000

ア 標準画地価格:

第6 参考価格資料記載の公示地・基準地等との規準・比準価格及び類似地域所在の取引事例価格と比準した価格等を考量のうえ、標準価格を 9,000 円/㎡と査定した。

イ 個別格差率: 1.00 特にない

ウ 土地地積: 179.03 ㎡ 登記数量による

エ 建付減価補正率: 0.90

② 建物

当該建物の再調達原価(未登記増築、仮設物置を含む)を、現在の建物建築費の推移動向、消費税の課税等も考慮した上、標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法並びに観察減価法を併用した減価修正を行って、建物価格を判定した。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ÷エ
2	150,000	109.26	0.09	1,475,000

ウ 現 価 率: 定額法と観察減価法を併用し、建物の状況等をも勘案して現価率を査定した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については敷地利用権価格を控除し、建物については敷地利用権価格を加算し、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 敷地利用権価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	敷地利用権割合 イ		敷地利用権価格 (円) ア×イ÷ウ
1	1,450,000	0.30	法定地上権	435,000

イ 敷 地 利 用 権 割 合 : 法定地上権の割合を地域の実情を考慮し30%と判定した。

② 内訳及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ、1②エ) ア	敷地利用権価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ) イ	市場性 修正率 ウ	競売市場 修正率 エ	賃借権等 補正率 オ	その他の 控除減価 カ	評価額 (円) (万円未満切捨) (ア+イ)×ウ×エ×オーカ
1	1,450,000	-435,000	0.70	0.70	—	—	490,000
2	1,475,000	+435,000			—	—	930,000
一括価格(合計)							1,420,000

ウ 市 場 性 修 正 率 : 0.70 八雲町の不動産市況と所在地域の実情及び受命物件の個別的要因を勘案し、建物及びその敷地としての市場性を検討した。

エ 競 売 市 場 修 正 率 : 0.70 第2の評価条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考量のうえ、競売市場修正率として0.70を乗じた。

オ 賃 借 権 等 補 正 率 : なし

カ そ の 他 の 控 除 減 価 : なし

第6 参考価格資料

1 公示地価格(八雲一)

所 在 : 二海郡八雲町富士見町95番1

価 格 : 14,400 円/㎡

位 置 : 八雲駅 340m

価 格 時 点 : 令和8年1月1日

地 積 : 195 ㎡

供給処理施設: 水道・下水

接 面 街 路 : 北東7m町道

用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域 第一種住居地域(60、200)

地 域 の 概 要 : 一般住宅等が建ち並ぶ利便性の良い既成住宅地域

2 固定資産税評価額(令和7年度)

物件1 1,107,007 円

物件2 1,506,589 円

ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格である。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質が異なるものである。

第7 附属資料の表示

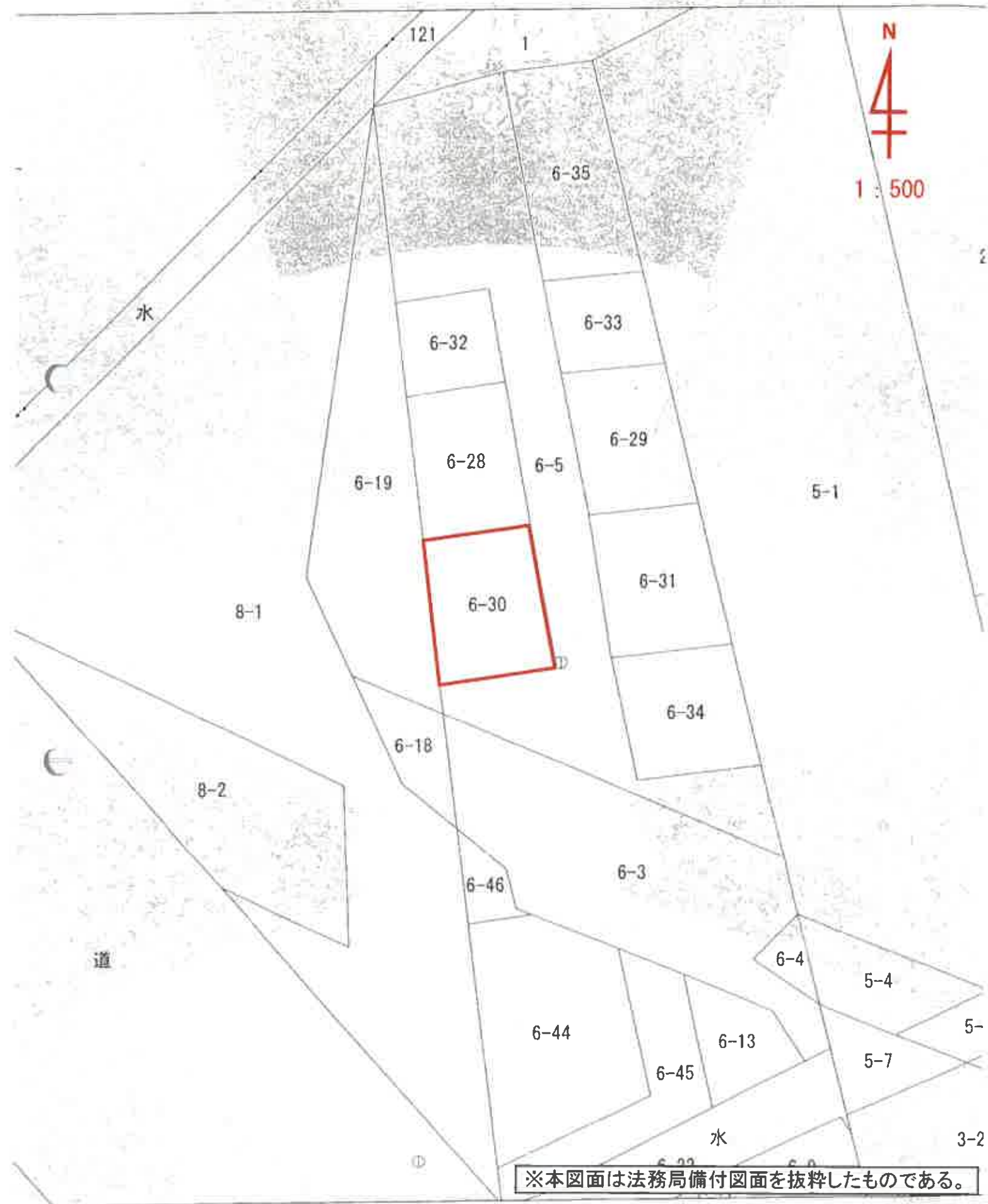
- | | |
|----------------|-----|
| 1 受命物件の位置図 | 1 葉 |
| 2 公図写し | 1 葉 |
| 3 建物図面・各階平面図写し | 1 葉 |
| 4 土地建物位置関係図 | 1 葉 |
| 5 建物間取図 | 1 葉 |

以 上



位置図
1:10,000

500m



※本図面は法務局備付図面を抜粋したものである。

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(商館地方事務所八雲支局管轄)

令和8年3月3日 東京法務局

登記官

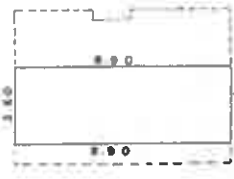
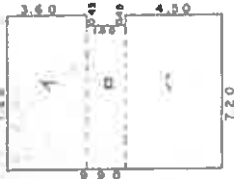
CU3795 各階平面図

建物図面 各階平面図

家屋番号	6-30
建物の所在	一宮 出越郡八雲町東雲町6番地30



1 階			
1	7.20×3.60	25.9200	
2	6.75×1.80	12.1500	
3	7.20×4.50	32.4000	
合 計		70.4700	
		床面積	70.47 m^2



2 階			
1	9.90×3.60	35.6400	
		床面積	35.64 m^2

昭和59年10月16日

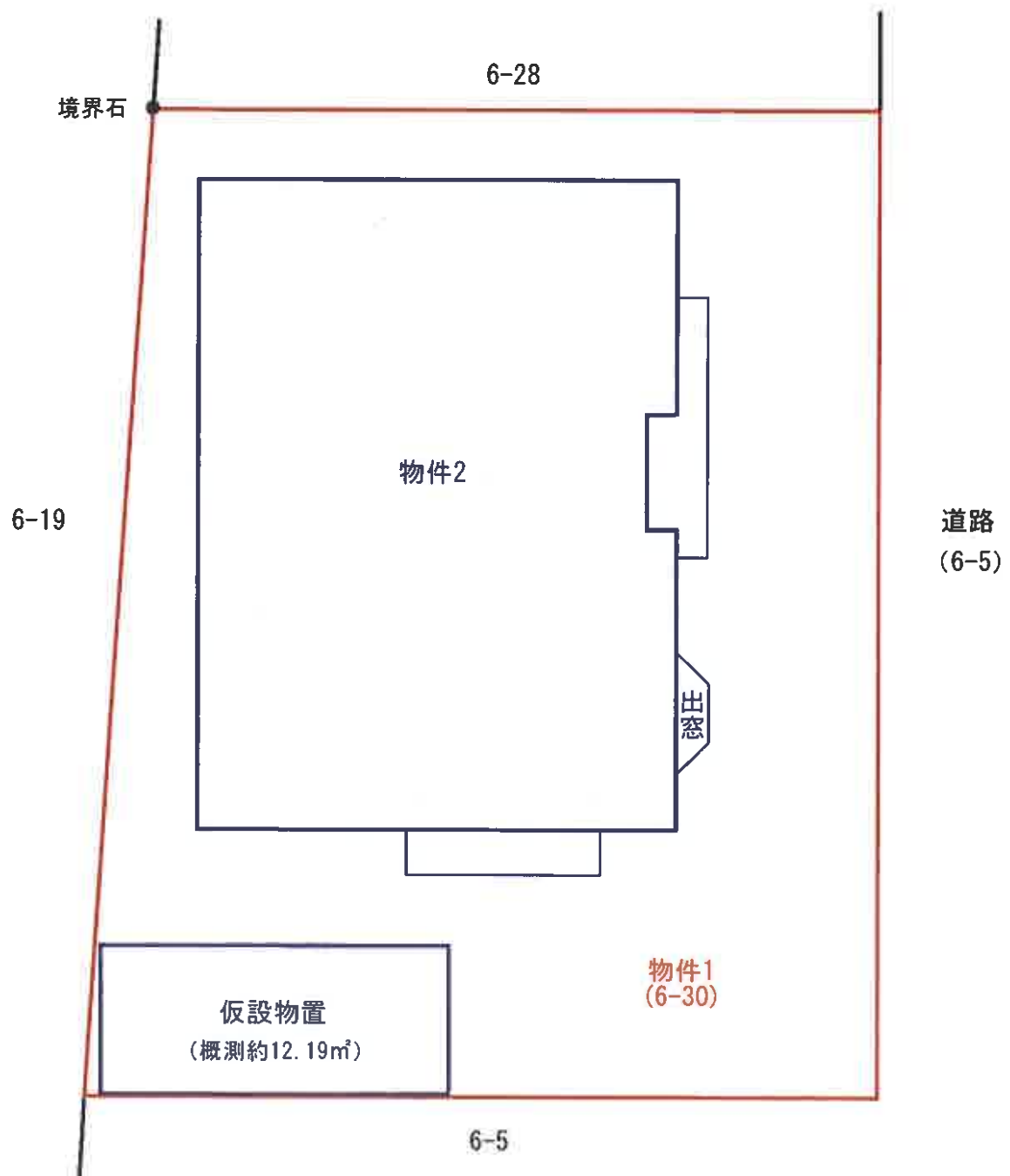
(日本土地家屋調査士会連合会)

製作者	申請人	縮尺	1/500
		縮尺	1/250

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

※本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

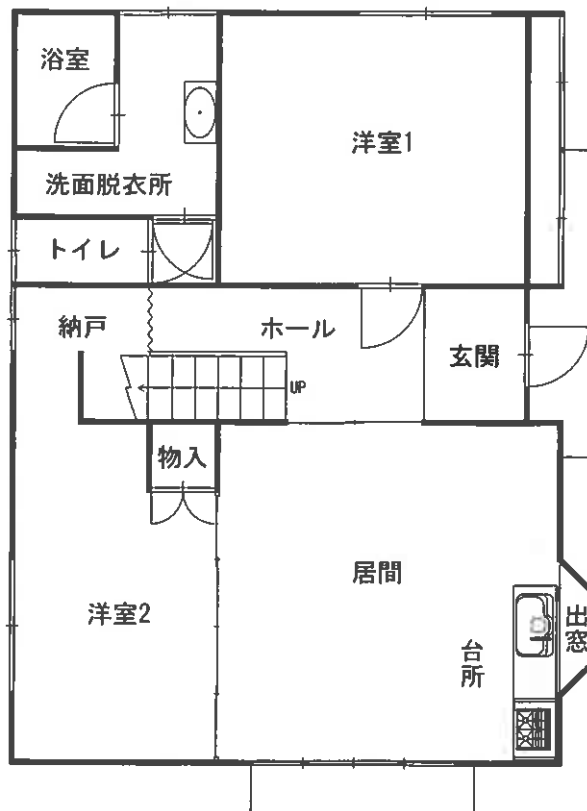
土地建物位置関係図



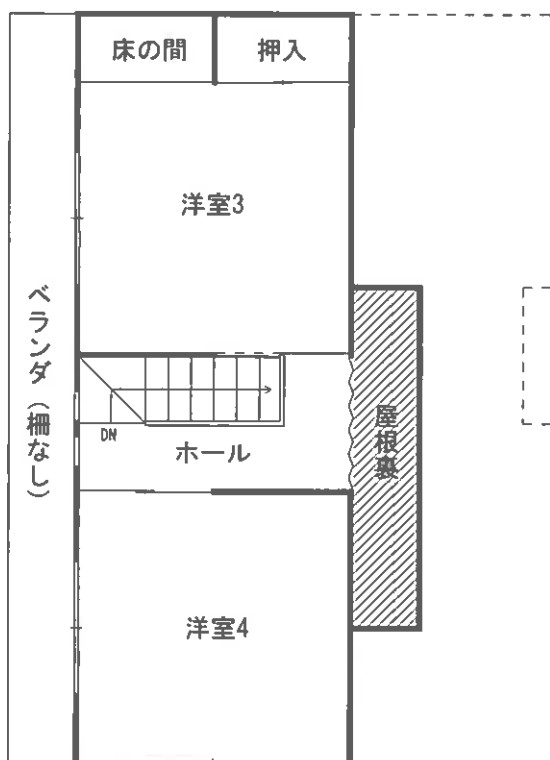
間取図



1 階



2 階



 増築部分
 (概測約3.15㎡)